



Gemeinde Rastede

TOP 5

Außenbereichssatzung „Neusüdende“

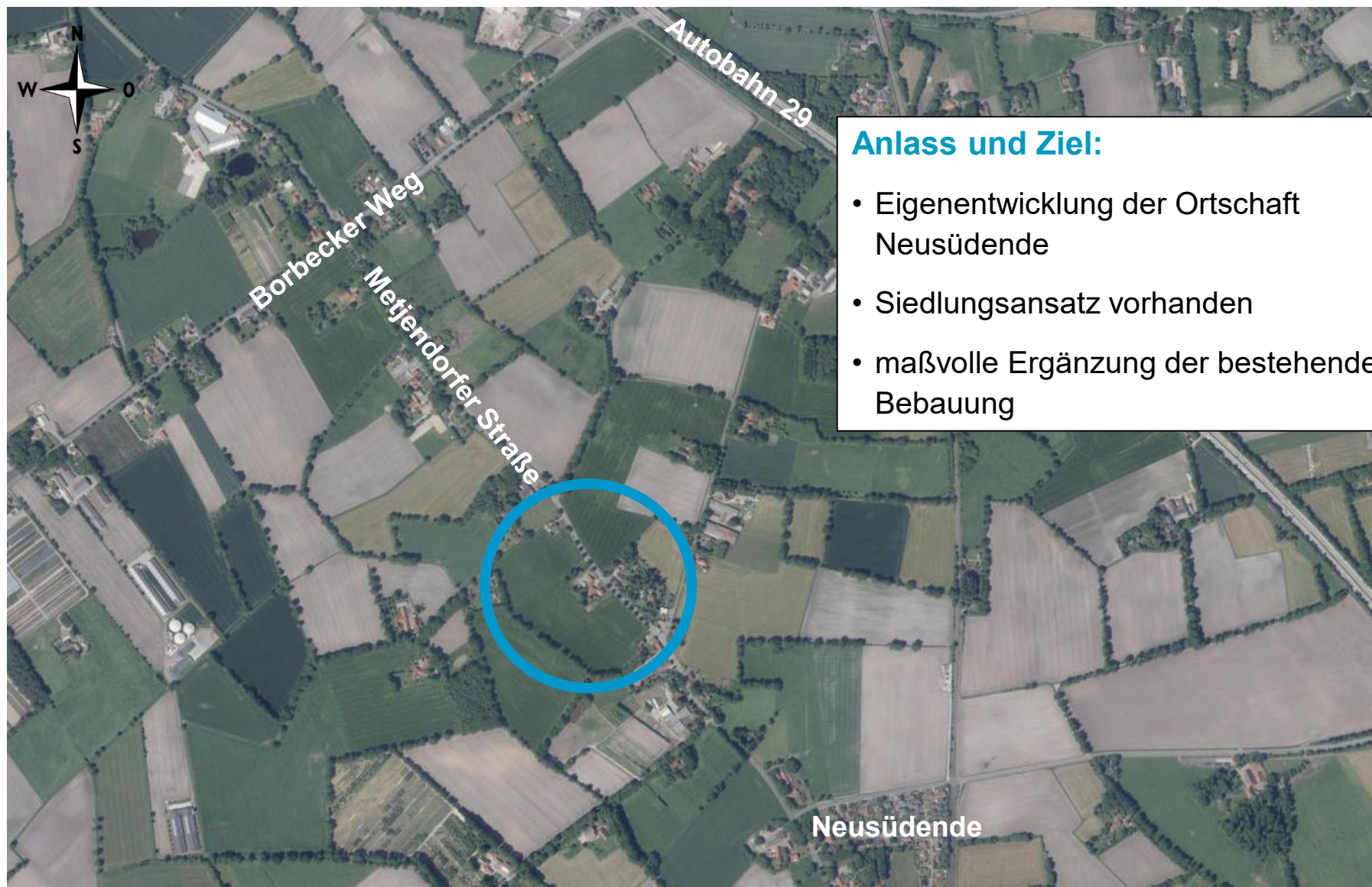
Vorlage: 2021/059

Anerkennung der Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und der Vorlage zum Satzungsbeschluss

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

10.05.2021

Außenbereichssatzung Neusüdende



Außenbereichssatzung Neusüdende



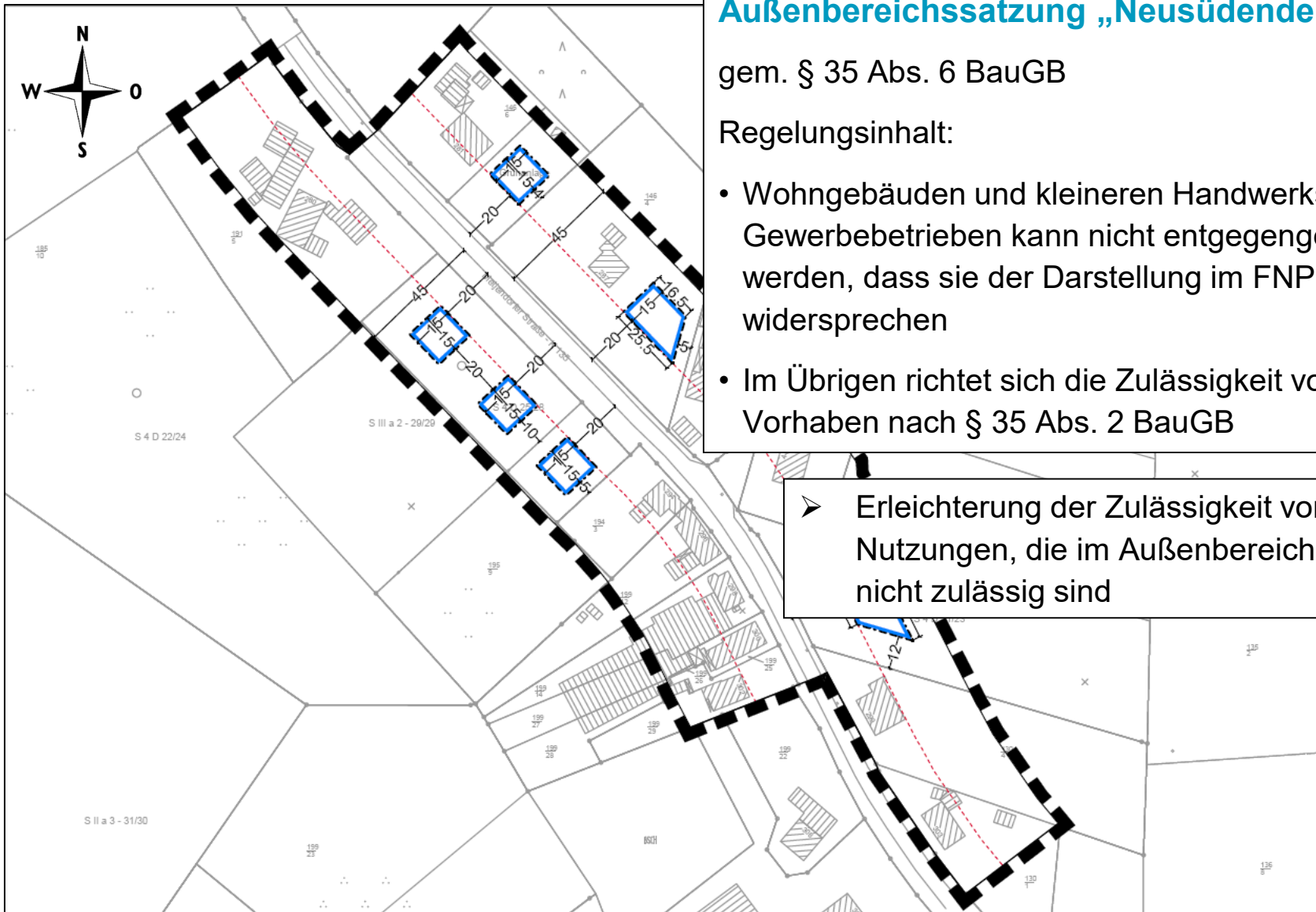
Anlass und Ziel:

- Eigenentwicklung der Ortschaft Neusüdende
- Siedlungsansatz vorhanden
- maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung

Geltungsbereich

ca. 3 ha

Außenbereichssatzung Neusüdende



Außenbereichssatzung „Neusüdende“

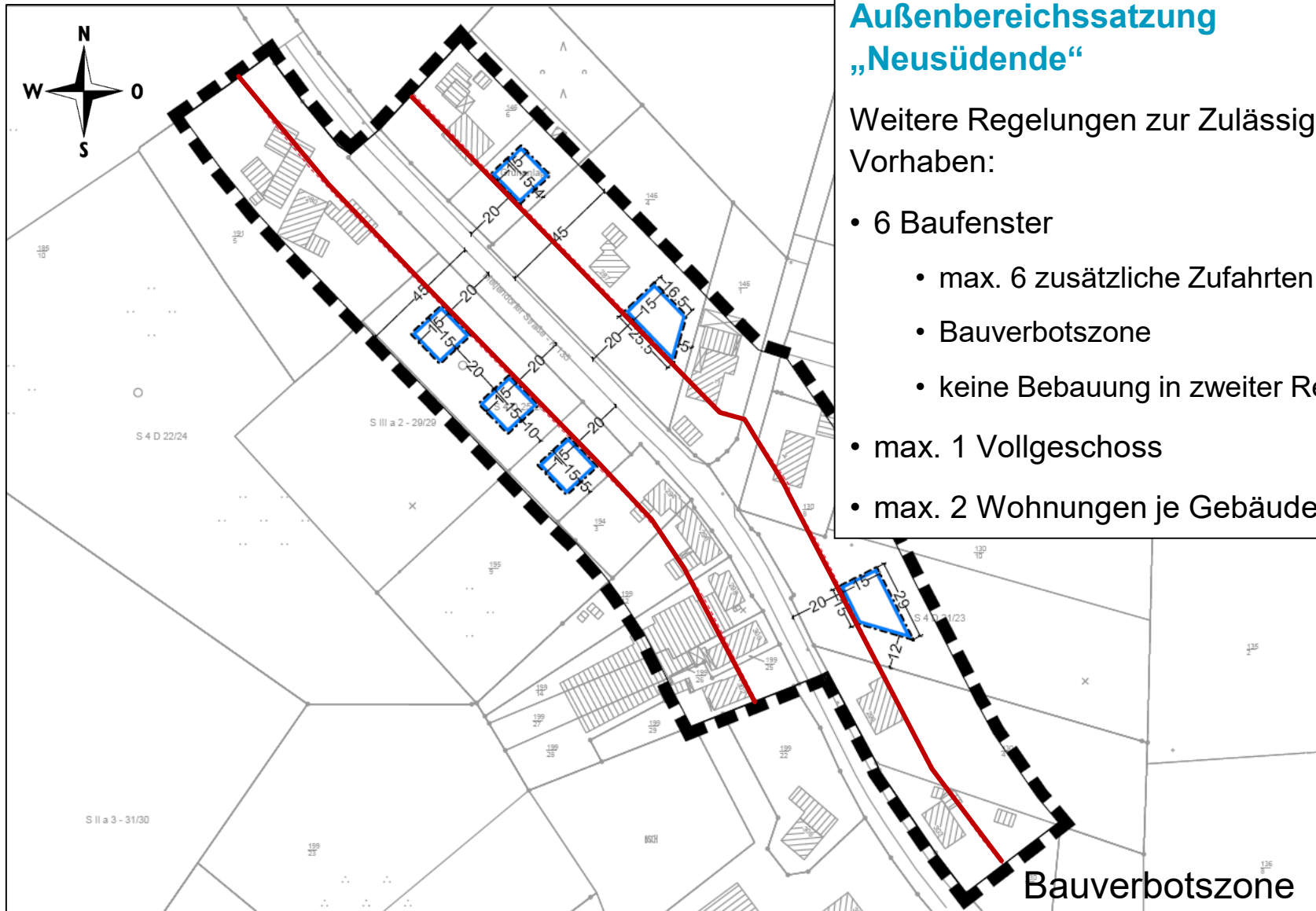
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Regelungsinhalt:

- Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im FNP widersprechen
- Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

➤ Erleichterung der Zulässigkeit von Nutzungen, die im Außenbereich sonst nicht zulässig sind

Außenbereichssatzung Neusüdende



Außenbereichssatzung „Neusüdende“

Weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben:

- 6 Baufenster
 - max. 6 zusätzliche Zufahrten
 - Bauverbotszone
 - keine Bebauung in zweiter Reihe
- max. 1 Vollgeschoss
- max. 2 Wohnungen je Gebäude

Bauverbotszone

Abwägungsvorschläge

zu den im Zuge der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

und der Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

eingegangenen Stellungnahmen

Außenbereichssatzung Neusüdende

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Ammerland</u> Anregung die „nicht überwiegend landwirtschaftliche Prägung“ des Plangebietes durch ein Geruchsimmissionsgutachten zu belegen Anregung die Umsetzbarkeit von neuen Zufahrten mit der NLStbV abzustimmen Hinweis, dass bei der Baugenehmigung Nachweise zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm zu erbringen sind	- Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Erläuterung der nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung (d.h. überwiegend keine landwirtschaftlichen Gebäude) in der Begründung ergänzt wird - Die Geruchsstunden im Plangebiet sind gesondert zu betrachten. Die Gemeinde geht aufgrund der Entfernung und den bestehenden Wohngebäuden im Nahbereich zur Hofstelle nicht von Überschreitungen aus. - Die Abstimmung erfolgte bereits im Vorfeld zur Aufstellung der Satzung. 6 zusätzliche Zufahrten wurden zugesagt. Die Lage wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt. - Die Hinweise werden ergänzt

Außenbereichssatzung Neusüdende

TÖB/ Behörden

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Forderung die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit (Geruch) im Genehmigungsverfahren nachzuweisen Anregung eine Berechnung der Geruchsstunden zukünftig schon im Aufstellungsverfahren durchzuführen <u>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, OOWV, EWE Netz GmbH</u> Allgemeine Hinweise sowie technische Hinweise zu infrastrukturellen Belangen	- Die Forderung wird durch § 6 der Satzung sichergestellt - Gemeinde wird dies auch zukünftig vom Einzelfall/den Gegebenheiten vor Ort abhängig machen - Die Hinweise werden berücksichtigt

Außenbereichssatzung Neusüdende

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 1</u> Bitte den Geltungsbereich und die überbaubaren Flächen nach Nordosten zu erweitern Frage nach Lage der Baufenster <u>Bürger 2</u> Aussage das Plangebiet sei überwiegend landwirtschaftlich geprägt Sorge, dass Betriebserweiterungen zukünftig eingeschränkt werden	- Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine zusätzliche Bebauung des Außenbereiches ist nur im begrenzten Rahmen möglich (keine Bebauung in 2. Reihe, Nutzung Bebauungslücken/bestehende Infrastruktur, kein näheres Heranrücken an aktive Hofstellen) - Abstände zu bestehender Bebauung so dimensioniert, dass aufgelockerte Bebauung ermöglicht wird - Nach gängiger Rechtsprechung bzw. Kommentierung ist dies nicht der Fall, da sich im Plangebiet überwiegend keine landwirtschaftlichen Gebäude befinden - Die Satzung bereitet im Verhältnis zu bestehenden Gebäuden kein näheres Heranrücken von Wohngebäuden an die Hofstelle vor. Die bestehenden Gebäude müssen bereits jetzt bei Betriebserweiterungen berücksichtigt werden.

Außenbereichssatzung Neusüdende

Bürger

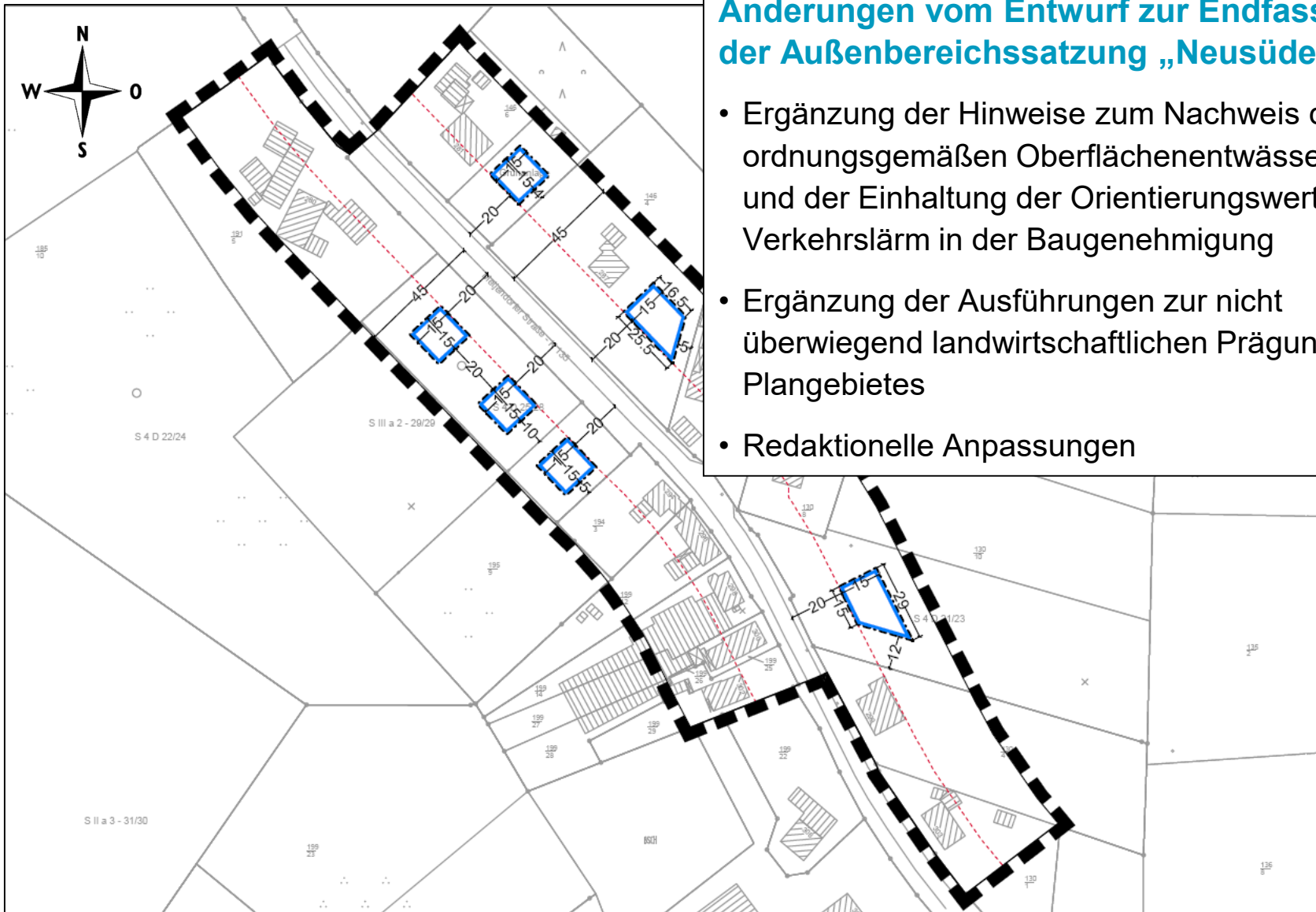
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 2</u> Sorge, dass es Konflikte mit hinzuziehenden Bewohnern gibt Kritik an Inanspruchnahme landwirtschaftliche Flächen für Bebauung	- Bauwillige werden durch die Auflage der Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachten für die Nutzungen in der Umgebung sensibilisiert - Gemeinde muss für städtebauliche Entwicklung verschiedene Belange abwägen (auch landwirtschaftliche). Bauliche Entwicklung soll sich auf Hauptorte und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen konzentrieren. Auch kleinere Ortschaften sollen Entwicklungsmöglichkeiten zur Erhaltung einer aktiven Dorfgemeinschaft haben. - Neusüdende: Keine Nahverdichtungsmöglichkeiten in Siedlungen. Außenbereichssatzung nutzt vorhandene Infrastruktur. - Geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen daher hier vertretbar

Außenbereichssatzung Neusüdende

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bürger 3</u> Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Bürgerhäuser Metjendorfer Straße Nr. 298 und 300 Anregung , die Gebäude von den Regelungen zu Ersatzbauten (§ 4) auszunehmen <u>Bürger 4</u> Frage , ob Ersatzbauten für Haupt- und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich sind	- Der Bürger hat einen entsprechenden Antrag beim Landkreis gestellt - Nachtrag zu den Unterlagen: Der Antrag auf denkmalrechtliche Unterschutzstellung wurde abgelehnt - Der Anregung wird nicht gefolgt - Ersatzbauten für genehmigte Hauptgebäude und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen. Genehmigungsverfahren richtet sich weiterhin nach § 35 BauGB.

Außenbereichssatzung Neusüdende



Änderungen vom Entwurf zur Endfassung der Außenbereichssatzung „Neusüdende“

- Ergänzung der Hinweise zum Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und der Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm in der Baugenehmigung
- Ergänzung der Ausführungen zur nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung des Plangebietes
- Redaktionelle Anpassungen

Außenbereichssatzung Neusüdende

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. BauGB abgesehen.
3. Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) für den Ortsteil Neusüdende (Metjendorfer Straße/Hakenstraße) nebst Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!